



MADING s.r.o.  
Drieňová 1  
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. arch. Labanc / 213	09. 08. 2021
	51146/21-400380		

Vec

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>KALOS, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava</b>
stavba:	<b>Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2</b>
žiadosť zo dňa:	26. 04. 2021; doplnená dňa: 19. 05. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>GFI, a.s., Brnianska 49, 811 04 Bratislava</b> zodpovedný projektant: <b>Ing. arch. Pavol Franko</b> číslo autorizačného osvedčenia: 0531AA
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07. 2020, 08. 2020 a 03. 2021</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu súboru stavieb s názvom „Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2“, ktorý sa skladá z nasledovných stavieb: stavba č. 01 Polyfunkčný bytový dom s hromadnou garážou, stavba č. 02 Polyfunkčná budova, stavba č. 03 Polyfunkčný bytový dom, stavba č. 04 Polyfunkčná budova, stavba č. 05 Detské centrum a stavba č. 06 Polyfunkčná budova.

Stavba č. 1 Polyfunkčný bytový dom s hromadnou garážou má 2 hlavné časti: trojpodlažnú podzemnú garáž (SO 201) obsahujúcu aj technické a skladové priestory a Polyfunkčný bytový dom (SO 202). Podzemná garáž tvorí podzemnú podnož pre ostatné stavby súboru. SO 202 má 16 nadzemných podlaží, navrhnutý je v nároží ulíc Mlynské nivy – Košická ulica. V parteri sa nachádzajú vstupné priestory a priestory prevádzok občianskej vybavenosti (OV): zariadenia obchodu a služieb. Na 2. n.p. sú riešené priestory administratívy. Byty sú navrhnuté na 3. až 16. n.p., navrhovaná stavba obsahuje celkovo 120 bytov.

Popri Košickej ulici je navrhnutá nadzemná hmota na seba nadväzujúcich a prepojených stavieb č. 01, 02 a 03. Zo strany Plátenickej ulice sú vnímateľné samostatné nadzemné časti súboru, označené ako stavby č. 04, 05 a 06.

Stavba č. 02 resp. SO 203 Polyfunkčná budova má 8 n.p. v strednej sekcii a 6 n.p. v krajných sekciiach, obsahuje vstupné priestory a OV na prízemí, priestory OV na 2. n.p., od 3. n.p. sú v strednej sekcii riešené byty a v krajných sekciiach priestory OV. Prenajímateľné priestory OV sú určené pre skupinu typov prevádzok: zariadenia obchodu a služieb, zariadenia administratívy, správy a riadenia. Navrhovaná stavba obsahuje celkovo 28 bytov.

Stavba č. 03 resp. SO 204 Polyfunkčný bytový dom má 19 n.p. a technológiu navrhnutú na streche posledného podlažia (úroveň 20. n.p.), najvyšší bod atiky technológie sa nachádza cca 67,7 m nad okolitým upraveným terénom. Na prízemí sú riešené vstupné priestory, priestory OV (zariadenia obchodu a služieb), na 2. n.p. sa nachádzajú priestory prevádzok OV (administratíva). Od 3. n.p. sú v objekte navrhované byty. Navrhovaná stavba obsahuje celkovo 158 bytov.

Stavba č. 04 resp. SO 205 Polyfunkčná budova má 4 n.p. a plánuje sa osadiť na nároží predĺženej Valchárskej ulice a Plátenickej ulice. Na prízemí sú navrhnuté priestory prevádzok OV, konkrétne priestory zariadenia obchodu a služieb. Priestory administratívy sú navrhované na 2. n.p. až 4. n.p..

Stavba č. 05 resp. SO 206 Detské centrum má 3 n.p., tvorí prostredný nadzemný objekt pozdĺž Plátenickej ulice. Obsahuje priestory prevádzky detského centra, ide o OV – zariadenie školstva.

Stavba č. 06 resp. SO 207 Polyfunkčná budova má 3 n.p., na prízemí sú navrhnuté priestory zariadení obchodu a služieb, na 2. a 3. n.p. sú plánované priestory administratívy.

Zastrešenie je riešené systémom plochých striech, časť striech podzemnej stavby je riešená ako zelená strecha s rôznou hrúbkou substrátu, časť striech nad nadzemnými objektami je riešená ako zelená extenzívna strecha.

Posudzovaný súbor stavieb obsahuje celkovo 306 bytov.

Nároky statickej dopravy budú zabezpečené vybudovaním 653 odstavných a parkovacích stojísk. Krátkodobé stojiská pre návštevníkov objektu v počte cca 170 stojísk budú zabezpečené formou verejnej prístupnosti (spôsob zabezpečenia verejnej prístupnosti a ich lokalizácia budú upresnené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie). Z celkového aktuálne navrhovaného počtu 717 stojísk bude 64 stojísk určených pre potreby stavby „Klingerka 3“. Vjazd a výjazd do/z podzemnej garáže je riešený z obslužnej komunikácie Mlynské nivy a z navrhovaného predĺženia Valchárskej ulice. Dopravne je zámer prostredníctvom Plátenickej a predĺženej Valchárskej pripojený prioritne na nadradené komunikácie Košická a Prístavná.

Komunikácie pre peších a cyklistov, vrátane ich prepojení, budú realizované v rámci stavby „Príprava infraštruktúry Košická ulica - Prístavná ulica - Plátenická ulica“, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť komplexu stavieb označovaného súhrnným názvom „Klingerka 2 a 3“. Na uvedenú dopravnú stavbu bolo dňa 11. 06. 2021 vydané súhlasné záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

Celková plocha riešeného územia je 11 469 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha je 4 387 m<sup>2</sup>, celková započítateľná plocha zelene je 2 750 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 41 812 m<sup>2</sup>. Plocha funkcie bývania („Klingerka 2“ a „Klingerka 3“) v dotknutej funkčnej ploche dosahuje hodnotu 54 675 m<sup>2</sup>, podlažná plocha ostatných funkcií v tejto funkčnej ploche dosahuje hodnotu 23 441 m<sup>2</sup>.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. 9254/5, 9254/7, 9254/8, 9254/15, 9254/16, 9254/17, 9255/1, 9255/2, 9255/3, 21797, 21798, 21801 (k. ú. Nivy) a 21836/2, 21836/12, 21836/14 (k. ú. Staré Mesto), stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**.

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

**Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

**Nepripustné:**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Veľmi malá časť riešeného územia (prípojky inžinierskych sietí) zasahuje do funkčnej plochy **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je tejto funkčnej ploche možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného

využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód Reg.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
M	3,6	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia **	0,38	0,25

\* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami - Hlavná stanica

\*\* zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) – zóna Pribinova, zóna Chalupkova

#### **Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

#### **Regulačný kód M:**

Kód miery využitia územia vyjadruje povolenú mieru záťaže rozvojového územia.

V regulačnom kóde M vo funkčných plochách **č. 201 (OV celomestského a nadmestského významu)** a **č. 501 (zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti)** je možné na území centra a vnútorného mesta zvýšiť IZP, výnimočne IPP (v prípade ak opodstatnenosť zvýšenia ukazovateľov intenzity zhodnotenia územia bude preverená na zonálnej úrovni) v lokalitách uvedených pod príslušnými tabuľkami s označením \* a \*\*.

„Urbanistická štúdia zóny Klingerka“ (rok 2007) overila maximálny koeficient podlažných plôch pre územie s environmentálnou záťažou, ktorého súčasťou sú obe dotknuté funkčné plochy (č. 201 a č. 501). **Hodnota overeného IPP max. je 4,8.**

Z posúdenia Hlavného mesta SR Bratislavy vyplynulo, že posudzovaná stavba *Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2* svojim riešením predstavuje **polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti**. Tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. **Podiel bývania** dosahuje maximálnu povolenú hodnotu, konkrétne **70 %** z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy.

Hlavné mesto SR Bratislava posudzuje stavby *Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2* a *Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 3* súčasne, pretože sú prevádzkovo navzájom naviazané (napr. zabezpečenie nárokov statickej dopravy). Vzhľadom na uvedené pristupuje k posúdeniu intenzity využitia územia v dotknutej funkčnej ploche iba z hľadiska celej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou a súčasne posudzovanou a vzájomne previazanou stavbou *Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 3*, vzťahujúce sa **na celú dotknutú funkčnú plochu**, dosahujú nasledovné hodnoty: **IPP = 3,90; IZP = 0,38; KZ = 0,25**; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie.

Časti stavby, ktoré predstavujú výškové stavby (stavby, ktoré prevyšujú o jednu tretinu výškovú hladinu okolitej zástavby; výšková hladina je daná prevažujúcou výškou hrebeňov striech alebo atík plochých striech susedných stavieb vo vymedzenom území) boli posúdené v zmysle regulácie pre

lokalizáciu výškových stavieb, ktorá je uvedená v kapitole C 1.2.3. *Výškové stavby v záväznej textovej časti platného územného plánu.*

Z hľadiska vizuálneho posúdenia hmotovo-priestorového pôsobenia stavby v rámci celomestského obrazu mesta i v rámci obrazu dotknutého územia (umiestnenie zdokumentované zakreslením do panoramatických fotografií z najvýznamnejších diaľkových priehľadov a vyhlídkových bodov) konštatujeme, že predmetná stavba navrhnutou gradáciou výšok a hmôt smerom od nižšej okolitej jestvujúcej zástavby k zástavbe s prevažne výškovými stavbami (jestvujúcimi i navrhovanými) predstavuje mestotvorný, prechodový urbanistický prvok medzi uvedenými typmi zástavby, ide o prirodzenú a akceptovateľnú formu riešenia posudzovanej stavby.

Hlavné mesto SR Bratislava berie na vedomie expertízne posudky na predmetnú stavbu v zmysle bodu 2 uvedenej kapitoly záväznej textovej časti.

Vzhľadom na uvedený výsledok posúdenia Hlavného mesta SR Bratislavy konštatujeme, že uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2</b>
na parcele číslo:	<b>9254/5, 9254/7, 9254/8, 9254/15, 9254/16, 9254/17, 9255/1, 9255/2, 9255/3, 21797, 21798, 21801 (k. ú. Nivy) a 21836/2, 21836/12, 21836/14 (k. ú. Staré Mesto)</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy a Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Košická ulica – ulica Mlynské nivy – Plátenická ulica</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- Posudzovaná stavba je úzko previazaná so stavbou „Príprava infraštruktúry Košická ulica - Prístavná ulica - Plátenická ulica“, na ktorú Hlavné mesto SR Bratislava vydalo súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti.

Kolaudáciu stavby *Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2* podmieňujeme zrealizovaním stavby *Príprava infraštruktúry Košická ulica - Prístavná ulica - Plátenická ulica*.

- Posudzovaná stavba je úzko previazaná so stavbou „Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 3“, ktorá je Hlavným mestom posudzovaná v rovnakom čase a na základe tohto posúdenia hlavné mesto vydá na túto stavbu svoje záväzné stanovisko k investičnej činnosti.
- Keďže z regulácie priestorového usporiadania vyplýva, že navrhovaná zástavba má byť: *zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia)*, konštatujeme, že **Hlavné mesto SR Bratislava umožňuje týmto záväzným stanoviskom k investičnej činnosti navýšenie maximálnej hodnoty IPP na hodnotu 4,8 len v prípade dodržania podmienky, ktorou je kompletná realizácia sanácie podložia posudzovanej stavby, ktorá bude odsúhlasená a povolená príslušnými orgánmi štátnej správy životného prostredia.**

### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- S umiestnením stavby je možné súhlasiť, pokiaľ pri umiestňovaní stavby budú rešpektované dopravné zámery v riešenom území. Ide predovšetkým o investičný zámer rozvoja nových električkových tratí v zóne Chalupkova, konkrétne úsek Pribinova – Košická (v súčasnosti je predmetom ZaD 07 ÚPN i súčasťou posudzovania EIA). **Stavba „Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2“ môže byť umiestnená len pri súčasnom rešpektovaní územnej rezervy pre budúce umiestnenie novej električkovej trate po Košickej na strane riešeného územia – zabezpečiť vecnú koordináciu so stavbou električkovej trate „Pribinova – Košická“ podľa materiálu „Nové električkové trate v Bratislave, úsek Košická“, spracovateľ REMING CONSULT, a.s., zámer 2020.**
- Berúc do úvahy všetky doposiaľ vydané dokumenty Hlavným mestom SR Bratislavou a Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy pre stavby „Klingerka 2“ a „Klingerka 3“ **žadame realizovať nasledovné vyvolané dopravné investície (platí bez ohľadu na poradie kolaudácie uvedených stavieb):**
  - obojsmerné dopravné komunikačné prepojenie Valchárskej a Košickej s pravo-pravým pripojením na Košickú v rámci stavby „Príprava infraštruktúry Košická ulica – Prístavná ulica – Plátenická ulica“
  - vyznačenie obojsmerného úseku na Súkenickej od Klingerky 1 po Valchársku
  - kompletnú rekonštrukciu resp. realizáciu úpravy celej križovatky č. 201 Prístavná – Košická – Landererova. Stavbu bude realizovať spoločnosť Wayden s.r.o. v prospech spoločnosti Kalos s.r.o.
- Komunikácie pre peších a cyklistov, vrátane ich prepojení, budú realizované v rámci stavby „Príprava infraštruktúry Košická ulica - Prístavná ulica - Plátenická ulica“, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť komplexu stavieb označovaného súhrnným názvom „Klingerka 2 a 3“. Na uvedenú dopravnú stavbu bolo dňa 11. 06. 2021 vydané súhlasné záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS POD 40088/21-142170.

### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

### **z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:**

- Predložená projektová dokumentácia na úrovni územného rozhodnutia „Polyfunkčný súbor stavieb Klingerka 2 a Klingerka 3“ rieši odkanalizovanie riešeného územia delenou kanalizáciou. Splaškové vody sú zaústené do verejnej kanalizácie priamo niekoľkými kanalizačnými prípojkami. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch budú zachytené v retenčných nádržiach (RN) pre stavbu „Klingerka 2“ s objemom 105 m<sup>3</sup> a pre stavbu „Klingerka 3“ RN s objemom 120 m<sup>3</sup>. Všetky zrážkové vody budú následne vypustené do verejnej kanalizácie zo spevnených plôch Klingerky 2, v množstve 54,95 l.s<sup>-1</sup> a z Klingerky 3 v množstve 49,67 l.s<sup>-1</sup>. Pri hydrotechnických výpočtoch bola použitá intenzita dažďa 142 l.s<sup>-1</sup>.ha<sup>-1</sup>. Polyfunkčné súbory stavieb Klingerka 2 a Klingerka 3 sú navrhnuté v území so starou ekologickou záťažou ropnými látkami.

**Z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd s predloženým riešením hospodárenia s dažďovými vodami (vypúšťanie do verejnej kanalizácie) súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie.**

Prebiehajúce klimatické zmeny, prinášajú so sebou striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou. **Medzi hlavné adaptačné opatrenia patrí potreba hospodárenia so zrážkovou vodou, nie jej likvidácia vo verejnej kanalizácii.**

- V záujme tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia, je nevyhnutné zrážkové vody zadržať v území, kde dopadli čo najdlhšie, prostredníctvom návrhu vhodných vodozadržných opatrení, ako sú zelené strechy, otvorené vodné plochy jazierok, priepustné spevnené plochy pre peších, retenčné nádrže s regulovaným odtokom do vsaku, na území kde dažďové vody dopadli.
- **Verejná kanalizačná sieť v Bratislave je preťažená a správca kanalizácie BVS, a.s., nepovoľuje pre novú zástavbu zaústenie dažďových vôd do verejnej kanalizácie, resp. len výnimočne, v obmedzenom množstve, v prípade nevhodných hydrogeologických podmienok pre infiltráciu.**
- V legende koordinačnej situácie chýba návrh dažďovej kanalizácie, retenčných nádrží a vsakovacích objektov. V koordinačnej situácii Klingerka 2 sú zakreslené dve RN, v správe je navrhnutá jedna. Požadujeme zosúladiť technickú správu s koordinačnou situáciou.
- Použité intenzity dažďa v hydrotechnických výpočtoch sú pre riešenu lokalitu poddimenzované (použitá intenzita  $142 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ ).
- Pri výpočte objemu dažďových retenčných objemov zo spevnených plôch striech, komunikácií a parkovísk je nutné použiť pre lokalitu Staré mesto, Nivy (Ružinov, Petržalka...), na základe požiadaviek SVP, š.p., minimálne 5-ročnú návrhovú zrážku  $i = 180 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ , trvajúcu 15 min. a koeficient  $k=1$ , aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku. Navrhovaný objem RN je poddimenzovaný.
- Pred začatím stavebných prác je nutné revitalizovať územie a všetky kontaminované zeminy v dotknutom území vyťažiť a zabezpečiť ich ekologické zneškodnenie a zároveň zabezpečiť elimináciu ďalšieho znečistenia územia podzemnou vodou z okolia, vyhotovením podzemných tesniacich stien na hranici pozemku, v zmysle predloženého zámeru. Výsledkom sanácie bude trvalé odstránenie environmentálnych rizík v území budúcej stavby a zdravotných rizík pre budúcich obyvateľov a užívateľov.

#### **z hľadiska budúcich majetko-právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

#### **z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**

- Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

#### **z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia a verejného priestoru:**

- Pripomienky zo stanoviska hlavnej architektky Hlavného mesta SR Bratislavy z 10. 2020 boli v predloženej dokumentácii čiastočne akceptované a zapracované.

Nadalej však v ďalších stupňoch projektovej prípravy a následnej realizácii predmetného investičného zámeru/stavby **žiadame:**

- Pri riešení tohoto rozsiahleho územia stavby „Klingerka 2“, v nadväznosti na investičný zámery/stavby „Klingerka 1“ a „Klingerka 3“, musí koncept zelene svojou skladbou v území podporiť tiež biodiverzitu a multifunkčnosť verejných a poloverejných priestorov. Žiadame narábať s prvkami zelenej a modrej infraštruktúry tak, aby boli integrálnou súčasťou navrhovaných verejných a poloverejných priestorov v prepojení na okolitú mestskú krajinu. Pre územie, ktoré je 100% zastavané, je dôležité aby bolo tiež pripravené čeliť dopadu zmeny klímy (zadržiavanie zrážkovej vody v území s jej následným využívaním – zeleň ako prirodzená ochrana proti prehrievaniu územia).
- Z hľadiska tvorby bezbariérového pešieho pohybu v území žiadame situovať priechody pre chodcov na Súkenickej ulici v úrovni komunikácií pre peších, vjazdy do podzemných garáží nesmú prerušovať chodníky, nájazdy riešiť šikmým obrubníkom, z hľadiska bezpečnosti (upozornenie na vjazd) meniť v oblasti vjazdov a výjazdov z podzemných garáží povrchovú úpravu chodníkov napr. použitím iného materiálu, zmenou dlažby a pod.;
- V nároží ulíc Mlynské Nivy – Košická žiadame posilniť ochranu územia voči križovatke – práca s drobnou architektúrou chrániacou nárožie verejného priestoru od komunikácie, cyklistickú cestu odkloniť viac od objektu SO 202.

#### **z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:**

- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:

- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť kvôli zatičeniu s prestriedaním stromov;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

#### **UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán



záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov č. C03 (Situácia – zastavovacia), A04 (Situácia – Bilancia plôch zelene vo vzťahu k ÚP BA), 2.E.15 (Rezy A-A', B-B' a C-C'), 2.E.17 (Pohľad severozápadný)

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené kópie uvedených výkresov
- Magistrát – OUP, ODI